

## **Moderne Erstbezug-Altbauwohnung in begehrter Lage**



**Objektnummer: 7398/1200**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	41,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 155,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,48
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,72 €
<b>USt.:</b>	12,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien





  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN







**HÖSCH**  
 IMMOBILIEN

McGrawHill

## Objektbeschreibung

**DIESE IMMOBILIE WIRD IN FORM EINES DIGITALEN ANGEBOTSPROZESSES VERMITTELT. DAS BEDEUTET, DER ANGEFÜHRTE PREIS VERSTEHT SICH ALS STARTPREIS UND KANN SICH IM LAUFE DES PROZESSES ERHÖHEN.**

Diese **schön sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung** im 2. Liftstock besticht durch Ihre **hochwertige Sanierung und tolle Ausstattung** in einer **begehrten Lage des 5. Bezirkes**. Auf **41,72 m<sup>2</sup>** erwartet Sie eine perfekt durchdachte **2-Zimmer-Wohnung**, die Ihnen ein tolles Wohnklima bietet. Die **offene Wohnküche** schafft eine einladende Atmosphäre und bietet für Gestaltungsmöglichkeiten. Die Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein mit einem netten **Stadtblick**. Die Wohnung ist teils Innenhofseitig ausgerichtet.

Das **Badezimmer** ist mit schönen zeitlosen Fliesen und einer **modernen begehbaren Dusche** ausgestattet. Zudem gibt es ein separates WC. **Der Fischgrätparkett** verleihen den Räumen eine elegante Note, und ist dank angenehmer Fußbodenheizung zu jeder Jahreszeit angenehm temporierbar.

### HIGHLIGHTS

- Erstbezug – modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung
- 2 helle Zimmer mit optimaler Raumaufteilung
- Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima
- Elegante Fliesen- und Parkettböden
- Perfekte öffentliche Anbindung und Top-Infrastruktur

Das Haus ist sehr **gepflegt** und verfügt über einen **imposanten**, mit Stuck versehenen **Eingangsbereich** und einen **Lift**. Die Wohnungen befindet sich in einer **"lebhaften" Gegend**, in der es einem an nichts fehlt und die immer mehr aufblüht.

Unzählige **Einkaufsmöglichkeiten** und **diverse Lokalitäten** befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Dank der **sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**, gelangt man schnell in die Innenstadt:

Die U-Bahn-Stationen **U4 Margaretengürtel**, **U4 Pilgrammgasse** und **U1 Südtirolerplatz**, der **Bahnhof Matzleinsdorfer Platz** sowie die **Straßenbahnlinien 1, 6, 18, 62 Buslinien 12A, 14A** und die **Badner Bahn** befinden sich der Nähe.

**Startpreis: € 199.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichter und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **Lucas Tauber** gerne unter der Rufnummer **0660 7542528** zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap